A FESTSETZUNGEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

— — — — — —   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

3.0 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 E + D   Zahl der Vollgeschoße z.B. 1 Vollgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

3.2 Für Balkone, Loggien, Treppenzugänge, Erker, Dachvorsprünge und Vordächer ist eine Baugrenzüberschreitung von max. 2 m, für Sichtschutzblenden max. 4 m möglich.

3.3 Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

bei E + D   GRZ max. 0,3

GFZ max. 0,5

3.4 Flächen von in Gebäude integrierten Garagen und Loggien werden nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

3.5 Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zugelassen:

Gartenhäuschen, Geräte- und Abstellräume u. dgl. in Holzbauweise mit Dachdeckung wie Hauptgebäude.

3.6 Abstandsflächen entsprechend den eingetragenen Maßen bis zur Grundstücksgrenze bzw. nach BayBO.

4.0 BAUGRENZE

—·—·—·—   Baugrenze

6.0 GARAGEN

6.1 GA Fläche für Garagen

6.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

6.3 Geringfügige Abweichungen von der ausgewiesenen Fläche für Garagen sind zulässig.

6.4 Kellergaragen sind nicht zulässig.

6.5 Die Garagen müssen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt sein.

7.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

7.1 Die öffentliche Erschließung im Baugebiet ist als verkehrsberuhigte Zone auszubilden, mit einer mind. 4,5 m breiten Fahrbahn.

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Erforderliche Grundstücksfläche für den Ausbau der Staatsstr. 2084

8.0 VERMASZUNG

3 Maßzahl in Metern z.B. 3 m

9.0 GRÜNORDNUNG

9.1 Private Grünfläche entlang der Straße (Einfriedung an der Straßenseite und Aufstellen von Nebenanlagen und Mülltonnenhäuschen in dieser Fläche nicht erlaubt).

9.2 zu pflanzende Bäume

9.3 Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangenen 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum kommt. Dabei sind die Art. 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

Es sind lediglich Laubbäume heimischer, standortgerechter Art zu pflanzen.
Auf die Verwendung von fremdländischen, rot- und buntlaubigen Gehölzen und Lebensbaum (Thuja)-, Scheinzypressen- und Fichtenhecken ist zu verzichten.

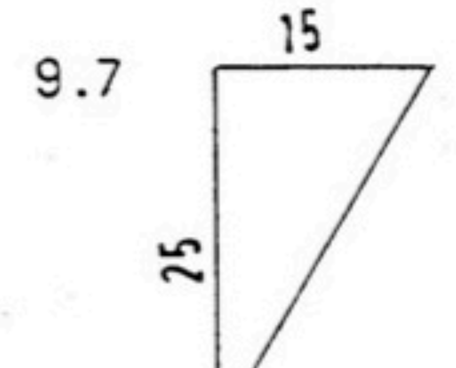
9.4 Bäume entlang der Straße nur:

Juglans regia	Walnußbaum
Betula verrucosa	Birke
Sorbus aucoparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Rotdorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Tilia intermedia	Linde
Acer platanoides	Spitzahorn

Stammumfang mind. 25 bis 30 cm, Baumhöhe 3,50 bis 5, 00 m

9.5 In den Grundstücken sind vorzugsweise hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

9.6 Garagen und Mülltonnenhäuschen sind mit Efeu, Wildem Wein oder Knöteriche einzugrünen.

9.7 

Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtdreiecke hat jegliche Bepflanzung und Ablagerung von über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu unterbleiben. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m bzw. auf 2,0 m ausgeschnitten.

10.0 Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen kann es gelegentlich zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen.

11.0 Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Hausanschlüsse dürfen nur von Fachfirmen ausgeführt werden.

Bei der Erstellung und der Nutzung der Bauvorhaben ist der Katalog der "Verbotenen und beschränkt zulässigen Handlungen" für Wasserschutzgebiet sorgfältig zu beachten.

Danach ist u.a. unzulässig:

- die Errichtung von bleibenden Erdaufschlüssen (z.B. Gartenteiche)
- das gezielte Versickern von Wasser
- die Errichtung von Wärmepumpenanlagen
- die Verwendung von ortsfremden Material für Hinterfüllungen und Auffüllungen
- jede gewerbliche Nutzung der Gebäude

Die Dichtheit des Abwasserkanals sowie sämtlicher Hausanschlüsse innerhalb des Wasserschutzgebietes ist jeweils vor Inbetriebnahme dieser Anlagenteile sowie regelmäßig wiederkehrend alle 5 Jahre den DIN-Vorschriften entsprechend nachzuweisen. Die Gemeinde hat vorab das technische Verfahren für diesen Nachweis aufzuzeigen und die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Freising einzuholen.

Die Kosten vor Inbetriebnahme und die alle 5 Jahre wiederkehrenden Kosten für den Nachweis der Dichtheit nach DIN-Vorschriften der Hausanschlüsse sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

B HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0

Zeichen	Bedeutung
———o———	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
—— —— ——	Vorgeschl. Aufhebung der alten Grundstücksgrenze
- - - - - - - - -	Vorgeschl. neue Grundstücksgrenze
401	Flur-Nummer
②	Vorläufige Teilgrundstücksnummer
(schraffiert)	Altbebauung (Hauptgebäude)
(senkrecht schraffiert)	Altbebauung (Nebengebäude)
ST	Stellplatz
(punktiert)	Private Grünfläche